

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA CHISCANI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 31 din 24.03.2022

Privind : aprobarea vânzării directe a terenului intravilan , categoria de folosinta curti constructii , în suprafață de 998 m.p.,real măsurat, situat în sat Vărsătura, strada Nuferilor, Nr.2, comuna Chiscani, județul Brăila, T – 78, P – 6, Lot.53, nr.cadastral 2774, domeniul privat al comunei , către domnii Nicolae Virgil Mircea și Nicolae Tudora, soți

Consiliul Local al comunei Chiscani întrunit în ședință ordinară în data de 31.03.2022;
Analizând temeiurile juridice:

- Prevederile art.1650 alin.(1),1652, 1657,1660, 1666 alin.(1), 1672,1673,1676, 1719, 1730 din legea 287/2009 privind Noul Cod Civil cu modificările si completările ulterioare;

Ținând cont de:

- referatul de aprobare al primarului comunei, în calitate de initiator;
- raportul de specialitate al Comisiei speciale pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani ;
- avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Chiscani cu caracter consultativ 1,2 ;
- cererea domnului Nicolae Virgil Mircea în calitate de concesionari ai terenului situat în sat Vărsătura, strada Nuferilor, Nr.2, comuna Chiscani, județul Brăila , T – 78, P – 36 Lot.53, înregistrată cu nr.16447 / 2021 prin care solicită cumpărarea terenului concesionat
- Extrasul de Carte funciară pentru terenul intravilan în suprafață de 998 m.p.real masurat , T – 78, P – 6, Lot.53 , comuna Chiscani, Județul Brăila,
- raportul de evaluare nr. 2203091 / 10.03.2022 pentru terenul intravilan în suprafață de 998 mp,întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;
- poziția 23 din Anexa nr.1 la HCL nr.71/30.09.2021 privind aprobarea completării inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, județul Brăila, însușit prin HCL nr.102/2019;

Luând act de :

- prevederile art .59 din Legea nr.24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, actualizată;

În conformitate cu prevederile art. 129, alin.(6), lit.“b”, articolul 139, alin. (2), din OUG nr. 57/2019- Codul Administrativ;

În temeiul art.364 coroborat cu art. 196 lit. “a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Consiliul Local al comunei Chiscani
HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește raportul de evaluare pentru terenul intravilan, categoria de folosinta curti constructii , în suprafață de 998 mp , situat în sat Vărsătura, strada Nuferilor, Nr.2, comuna Chiscani, județul Brăila, T – 78, P – 6, Lot.53, nr.cadastral 2774 , nr.CF -70964,conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre parte integrantă din aceasta.

Art. 2 (1) Se aprobă vânzarea directă a terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 998 m.p.real măsurat,(1000 mp în acte), situat în sat Vărsătura, strada Nuferilor, Nr.2, comuna Chiscani, județul Brăila, T – 78, P – 6, Lot.53, nr.cadastral 2774 , nr.CF7064, către domnii Nicolae Virgil Mircea și Nicolae Tudora, soți

(2) Terenul mai sus menționat este înscris în Cartea Funciară a comunei Chiscani nr.70964, domeniul privat, având numărul cadastral 2774 și este identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului.

Art.3. (1) Se aprobă de catre Consiliul Local al comunei Chiscani prețul pentru vanzarea terenului mentionat la art.2, la suma de 95500 lei, echivalent a 19290 euro, (95,7 lei/m.p. echivalent a 19,33 euro/m.p.),conform raport de evaluareprevăzut în Anexa nr.2 parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Modalitatea de achitare a terenului: achitarea în 4 rate trimestriale în decursul unui an fiscal de la aprobarea vânzării, în lei, la cursul valutar comunicat de B.N.R.(EUR) din ziua efectuării plății, la casieria Primăriei sau prin OP în contul Primăriei Chiscani, deschis la Trezoreria Municipiului Brăila.

(3) Cheltuielile ocazionate de întocmirea documentației pentru încheierea contractului de vânzare- cumpărare , precum și suma de 595 lei reprezentând raportul de evaluare al imobilului întocmit de către expert evaluator ANEVAR cad în sarcina cumpărătorului.

Art.4. Se aprobă modificarea inventarului domeniului privat al comunei Chiscani, județul Brăila , având în vedere prevederile art.2 din prezenta hotărâre, după achitarea integrală a sumei de 19290 euro , calculată în lei la cursul oficial comunicat de B.N.R. în ziua plății, în baza raportului comisiei de inventariere.

Art.5. (1) Se delegă primarul comunei Chiscani, domnul ec.Cojea Busuioc Costică, în vederea reprezentării comunei Chiscani, pentru perfectarea și încheierea contractului de vânzare – cumpărare.

(2) Contractul de vânzare a terenului se va încheia în termen de 90 de zile de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local Chiscani.

Art.6. După achitarea integrală a sumei de 19290 euro echivalent în lei ,imobilul intră în patrimoniul cumpărătorului.

Art.7. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul prin compartimentele de specialitate.

Art.8. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică, respectiv se comunică celor nominalizați și se comunică Instituției Prefectului Județului Brăila în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

INIȚIATOR,

PRIMAR
EC.COJEA BUSUIOC COSTICĂ



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
ENACHE MARCELA



Nr. 425 / 24.03.2022

REFERAT DE APROBARE

Privind : aprobarea vânzării directe a terenului intravilan , categoria de folosinta curti constructii , în suprafață de 998 m.p.real măsurat, situat în sat Vărsătura strada Nuferilor, Nr.2, comuna Chiscani, județul Brăila, T – 78, P – 6, Lot.53, nr.cadastral 2774, domeniul privat al comunei , către domnii Nicolae Virgil Mircea și Nicolae Tudora, soți

Ținând cont de:

- Prevederile art.1650 alin.(1),1652, 1657,1660, 1666 alin.(1), 1672,1673,1676, 1719, 1730 din legea 287/2009 privind Noul Cod Civil cu modificările si completările ulterioare;

Analizând :

- cererea domnului Nicolae Virgil Mircea în calitate de concesionar al terenului situat în sat Vărsătura, strada Nuferilor, Nr.2, comuna Chiscani, județul Brăila, T – 78, P – 6, Lot.53, nr.cadastral 2774 , înregistrată cu nr.16447 / 2021 prin care solicită cumpărarea terenului concesionat ;

- Extrasul de carte funciară pentru terenul intravilan în suprafață de 998 mp. situat în sat Vărsătura, strada Nuferilor, Nr.2, comuna Chiscani, județul Brăila, T – 78, P – 6, Lot.53, nr.cadastral 2774;

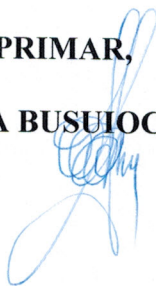
- raportul de evaluare nr. 2203091 / 10.03.2022 pentru terenul intravilan în suprafață de 998 mp,real măsurat , întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;

-poziția 23 din Anexa nr.1 la HCL nr.71/30.09.2021 privind aprobarea completării inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, județul Brăila, însoțit prin HCL nr.102/2019;

Propun spre dezbateri si aprobare Consiliului Local al comunei Chiscani , proiectul de hotarare în forma prezentata.

PRIMAR,

ec.COJEA BUSUIOC COSTICĂ



Nr. 4226 / 24.03.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotarare privind aprobarea vânzării directe a terenului intravilan , categoria de folosinta curti constructii , în suprafață de 998 m.p., situat în sat Vărsătura strada Nuferilor, Nr.2, comuna Chiscani, județul Brăila, T – 78, P – 6, Lot.53, nr.cadastral 2774, domeniul privat al comunei , către domnii Nicolae Virgil Mircea și Nicolae Tudora, soți

În conformitate cu prevederile art. 129, alin.(6), lit.“b”, articolul 139, alin. (2), din OUG nr. 57/2019- Codul Administrativ; În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:
b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii; În temeiul art.364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Ținând cont de:

- Prevederile art.1650 alin.(1),1652, 1657,1660, 1666 alin.(1), 1672,1673,1676, 1719, 1730 din legea 287/2009 privind Noul Cod Civil cu modificările si completările ulterioare;

Analizând :

- cererea domnului Nicolae Virgil Mircea în calitate de concesionari ai terenului situat în sat Vărsătura, strada Nuferilor, Nr.2, comuna Chiscani, județul Brăila, T – 78, P – 6, Lot.53, nr.cadastral 2774 , înregistrată cu nr.16447 / 2021 prin care solicită cumpărarea terenului concesionat;
- Extrasul de carte funciară pentru terenul intravilan în suprafață de 998 mp. situat în sat Vărsătura, strada Nuferilor, Nr.2, comuna Chiscani, județul Brăila, T – 78, P – 6, Lot.53, nr.cadastral 2774;
- raportul de evaluare nr. 2203091 / 10.03.2022 pentru terenul intravilan în suprafață de 998 mp, întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;
- poziția 23 din Anexa nr.1 la HCL nr.71/30.09.2021 privind aprobarea completării inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, județul Brăila, însoțit prin HCL nr.102/2019;

La întocmirea raportului de evaluare s-a ținut cont de valoarea de piață a imobilelor din zonă, așa cum reiese din cele menționate de către d-l expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin.

Față de cele prezentate mai sus, proiectul de hotărâre întrunește toate criteriile de legalitate spre a fi aprobat. Astfel supunem spre analiză proiectul și adoptarea acestuia în forma inițiată.

Comisia specială pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani

PREȘEDINTE: POSPAI GEANINA – viceprimarul comunei Chiscani

MEMBRII: ENACHE MARCELA – secretar general UAT

TRANDAFIR LĂCRĂMIOARA – inspector principal – compartiment financiar – contabil

MITU MIOARA – inspector principal – compartiment urbanis

NEAGU GINA – inspector superior – responsabil cu administrarea bunurilor din domeniul public si privat al UAT

LEONTE RAMONA NICOLETA – consilier juridic – compartiment juridic

BĂTRÂNU IULIANA EUGENIA - responsabilul cu evidența registrului agricol:

MEMBRII SUPLEANȚI: PIRPIRIU VALENTIN FLORIN – INSPECTOR COMPARTIMENT URBANISM

VRABIE SIMONA ANDY – INSPECTOR COMPARTIMENT FINANCIAR CONTABIL



Alexa vz. / la REC
WE.

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2203091/10.03.2022

Client: U.A.T. CHISCANI

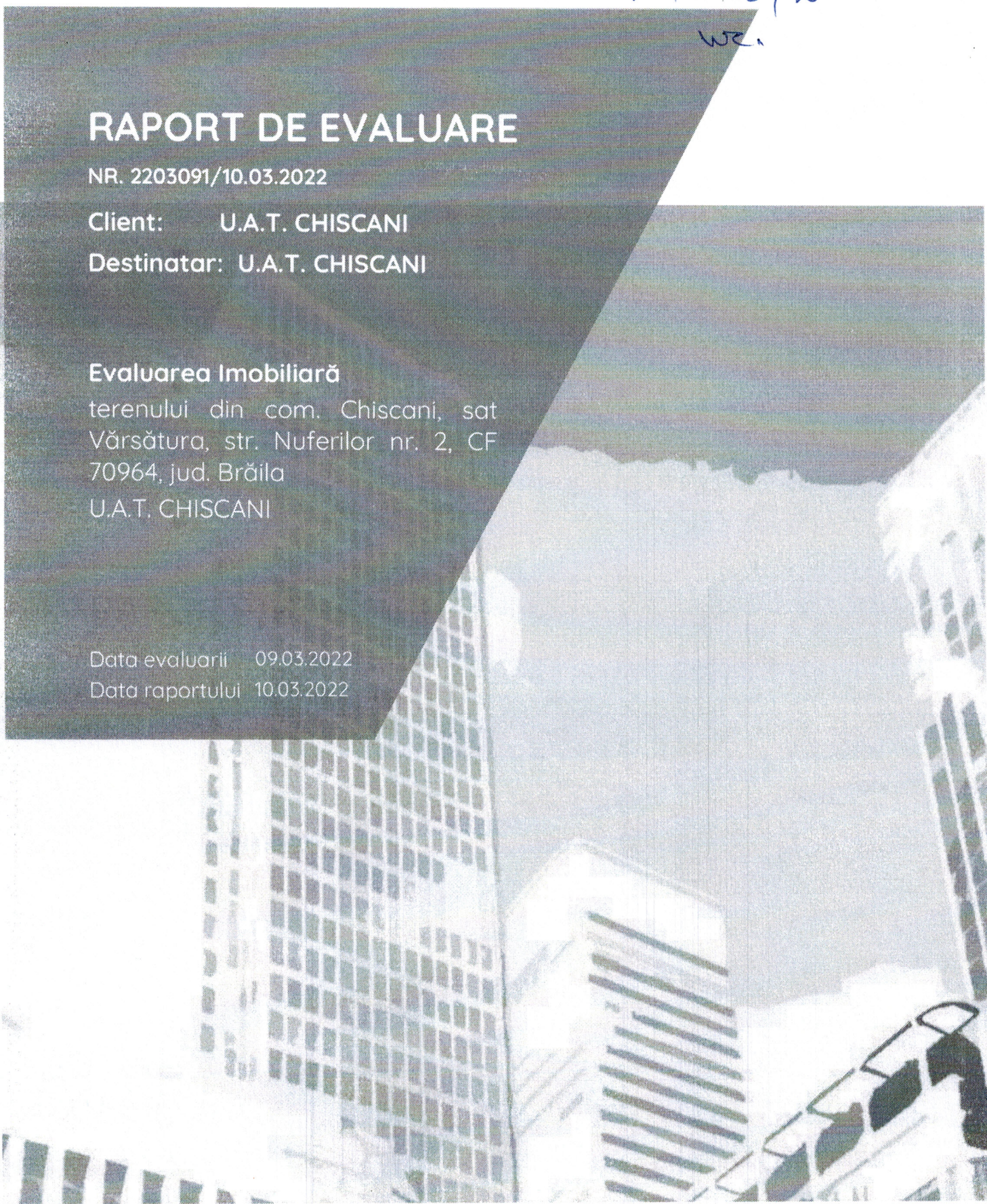
Destinatar: U.A.T. CHISCANI

Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani, sat
Vărsătura, str. Nuferilor nr. 2, CF
70964, jud. Brăila
U.A.T. CHISCANI

Data evaluării 09.03.2022

Data raportului 10.03.2022





Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluarii a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.



Cuprins

<i>Declarație de conformitate</i>	2
1. <i>SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII</i>	5
2. <i>CONSIDERATII GENERALE</i>	6
2.1. <i>Obiectul, scopul și utilizarea evaluării</i>	6
2.2. <i>Prezentarea echipei de evaluare</i>	6
2.3. <i>Beneficiar</i>	6
2.4. <i>Data estimării valorii</i>	6
2.5. <i>Inspekția proprietății</i>	6
2.6. <i>Ipoteze și condiții limitative</i>	6
2.7. <i>Baza de evaluare, tipul valorii estimate</i>	8
2.8. <i>Declarația de conformitate cu SEV</i>	8
2.9. <i>Materialele și sursele de informații utilizate</i>	9
2.10. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	10
2.11. <i>Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți</i>	11
3. <i>PREZENTAREA DATELOR</i>	12
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapale parcurse)</i>	12
3.2. <i>Identificarea activelor</i>	12
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	13
3.4. <i>Descrierea amplasamentului</i>	14
3.5. <i>Descrierea construcției</i>	14
3.6. <i>Studiul pieței</i>	14
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</i>	21
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	21
4.2. <i>Valoarea terenului</i>	23
4.4. <i>Calificarea evaluatorilor</i>	24
4.5. <i>Declarația de conformitate (Certificarea valorii)</i>	24



5. CONCLUZII.....	25
5.1. Alegerea valorii finale.....	25
6. ANEXE.....	26
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	26
6.2. Calculele evaluării.....	29
6.3. Acte evaluării.....	31
6.4. Informații de piață.....	36
6.5. Amplasament.....	39
6.6. Foto.....	40

1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață pentru terenului din com. Chiscani, sat Vărsătura, str. Nuferilor nr. 2, CF 70964, jud. Brăila, aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.

Destinatarul lucrării: U.A.T. CHISCANI.

Data evaluării: 09.03.2022

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9492 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

95500 lei echivalent a 19290 euro (95,7 lei/mp echivalent a 19,33 euro/mp)

Suprafața este de 998 mp

**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).*

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu



Aneksa nr. 2 la HCL nr.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
(intravilan)

Scara 1:500

Denumirea imobilului: locuinta

Judetul: BRAILA

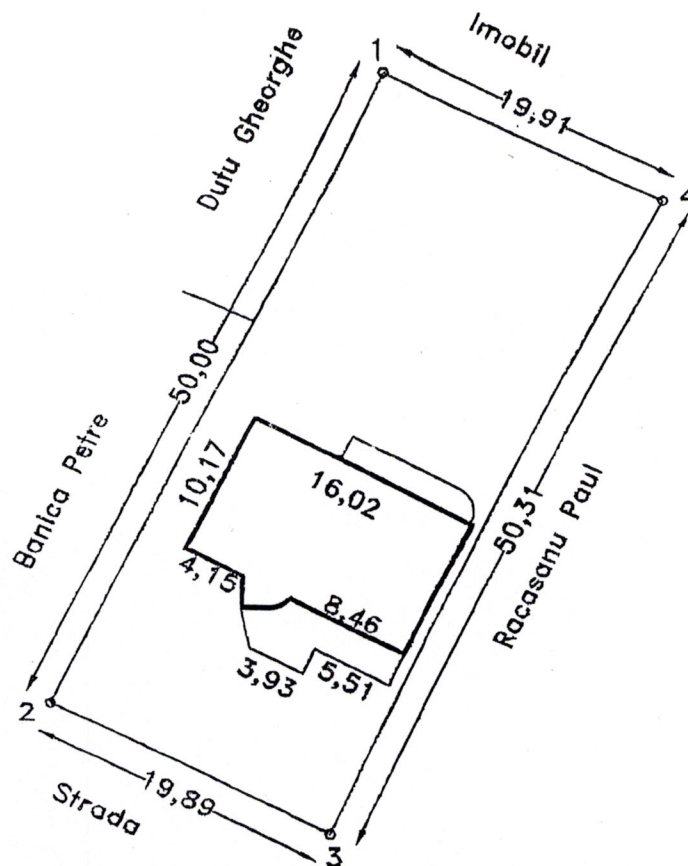
Teritoriul administrativ: CHISCANI

Cod SIRUTA: 42708

Cod Intravilan/extravilan: 4

ADRESA IMOBILULUI: Judetul Braila, comuna CHISCANI sat Varsatura Cvarial 6, Lot 53

Nr.cadastral al bunului imobil:



Suprafata totala teren= 998mp

Suprafata totala construita= 215.68mp

Intocmit: INFOTOP Braila